धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर १ ते ५ या सर्व सेक्टर्सचा विशेष हेतू कंपनी (SPV) च्या माध्यमातून एकत्रित विकास करणेबाबत व विशेष अधिकार प्रदान करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्रमांक - धापुप्र-२०१८/प्र.क्र.९०/झोपसु

मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.

दिनांक- ०५ नोव्हेंबर, २०१८.

<u>वाचा</u> :-(१) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुयो २००३/प्र.क्र.१८९/ झोपसु-१अ, दि. ४ फेब्रुवारी, २००४

(२) शासन निर्णय, नगर विकास विभाग, क्रमांक: टिपीबी-४३०४/३२२/प्र.क्र.५६/०४/नवि-११ दि. ९ मार्च, २००५

(३) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांचे क्र.SRA/ENG/ ४७७० दि. ०७.१०.२००५, दि १४.११.२००५ व क्र. SRA/ADTP/DRP/२३२-A दि.०३.०४.२००६. रोजीचे आदेश.

(४) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुयो-२००७/प्र.क्र.५४/झोपसु-१ अ, दि.११ सप्टेंबर, २००७

(५) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुयो-२००८/प्र.क्र.८८/झोपसु-१अ, दि.२४ ऑक्टोबर, २००८

(६) शासन निर्णय, नगर विकास विभाग, क्रमांक- टिपीबी-४३०९/३४९९/प्र.क्र.८३/०९/नवि-११ दि. २५ जून, २००९

(७) शासन पत्र,गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक- धापुप्र-२००९/प्र.क्र.११२/झोपसु १ अ, दि. २१ मे, २०११

(८) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक-धापुप्र-२०१२/प्र.क्र.५७/झोपसु, दि. ५ सप्टेंबर, २०१२

(९) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुप्रा- २०१२/प्र.क्र.१३३/झोपसु, दि.४ फेब्रूवारी, २०१३

(१०) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुधो-१००१/प्र.क्र.१२५/१४/झोपसु-१, दि. १६ मे, २०१५

(११) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक: प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२(सेल), दि.०९.१२.२०१५

(१२) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुधो-०८१०/प्र.क्र.९६/२०१८/झोपसु-१, दि. १६ मे, २०१८

(१३) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक:झोपुधो-०८१०/प्र.क्र.९६/२००८/झोपसु-१, दि. ७ सप्टेंबर, २०१८

(१४) मंत्रिमंडळ बैठक दि. १६.१०.२०१८ च्या बैठकीतील विषय क्रमांक ८ च्या संदर्भात झालेला मंत्रिमंडळाचा निर्णय.

<u>प्रस्तावना</u> :-

गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय, दि.०४.०२.२००४ अन्वये एकत्रित सर्वंकष विकास करण्याच्या उद्देशाने धारावीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला आहे. नगर विकास विभाग, शासन अधिसुचना, दि.९ मार्च, २००५ अन्वये तत्कालीन धारावी क्षेत्रासाठी धारावी विकास कृती योजना राबविण्यासाठी " विशेष नियोजन प्राधिकरण " म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना घोषित करण्यात आले आहे. गृहनिर्माण

विभाग, शासन निर्णय, दि.११ सप्टेंबर, २००७ अन्वये धारावी पुनर्विकास योजना हा “अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प” म्हणून घोषित करण्यात आला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन पात्रतेसाठी संरक्षित दिनांक ०१.०१.१९९५ असा असूनही एक विशेष पुनर्वसन धोरण म्हणून धारावी पुनर्विकास योजना या अत्यावश्यक नागरी प्रकल्पासाठी संरक्षित दिनांक ०१.०१.२००० जाहीर करण्यात आला आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीचा धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी मा.मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली उक्त दि.०४.०२.२००४ च्या शासन निर्णयाद्वारे सचिव समिती गठीत करण्यात आलेली असून गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय , दिनांक २४.१०.२००८ अन्वये या सचिव समितीचा विस्तार करुन पुन:गठण करण्यात आले आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत धोरणात्मक निर्णय घेण्यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांचेकडून सचिव समितीसमोर प्रस्ताव सादर केले जातात व सचिव समितीच्या निर्देशानुसार पुढील कार्यवाही केली जाते.

२. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रात प्रथमत: ४ सेक्टर्स होते. नगर विकास विभाग, शासन निर्णय दि.२५ जून, २००९ अन्वये बांद्रा-कुर्ला नजिक असलेल्या काही क्षेत्राचा सेक्टर-५ म्हणून धारावी पुनर्विकास प्रकल्पात समावेश करण्यात आला व या सेक्टर ५ साठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना “विशेष नियोजन प्राधिकरण ” म्हणून घोषित करण्यात आले आहे.

३. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम **3k** च्या तरतुदीनुसार शासनास असलेल्या अधिकारात धारावी पुनर्विकास प्रकल्प सेक्टर-५ च्या विकासाची जबाबदारी दि.२१.०५.२०११ रोजी म्हाडाकडे सोपविण्यात आली. त्यानुसार म्हाडाने या क्षेत्रातील झोपडपट्टीतील झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाच्या कामकाजास सुरुवात केली असून त्यापैकी मोकळ्या असलेल्या भूखंडावर ३०० चौ.फूट चटई क्षेत्र असलेल्या ३५८ सदनिकांचे काम पूर्ण झाले असून त्यात झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे. तसेच ६७२ सदनिकांचे बांधकाम सुरु असून ६८७ सदनिकांच्या इमारतींच्या नकाशास मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे.

४. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राच्या एकत्रित विकासाच्या अनुषंगाने २००४-२००५ पासून वेळोवेळी प्रयत्न करण्यात आले होते. यापूर्वी सन २०१६ मध्ये देखिल आंतरराष्ट्रीय स्तरावर निविदा मागविण्याचा निर्णय सचिव समितीच्या मान्यतेने झालेला होता. तथापि, या निविदा प्रक्रियेमध्ये विविध अनुषंगीक बदल करुनही अंतीमत: सदर निविदा प्रक्रिया अपयशी ठरल्या आहेत. या अयशस्वी निविदांच्या अनुभवावरुन धारावीच्या पुनर्विकासामध्ये धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्र मुंबई विमानतळानजीक असल्याने नियोजित इमारतींच्या उंचीवरील मर्यादा, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रात झोपडयांची उच्च घनता, झोपडीधारकांच्या पात्रतेच्या समस्या, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अंतर्गत वगळलेले क्षेत्र, धारावी पुनर्विकास

प्रकल्प क्षेत्रामध्ये अतिक्रमणाद्वारे अस्तित्वात असलेली झोपडपट्टी आणि इतर अनौपचारिक मालमत्तांचे मिश्रण, खाजगी जमिन तसेच व्यावसायिक व लघु औद्योगिक बांधकामे इत्यादी अडचणीमुळे धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाचा सुसंगत विकास एकसंघ धोरण ठरवून होणे आवश्यक आहे. यासाठी वरील विविध अडचणींवर उपाय योजना करुन प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विविध सवलती देणे आवश्यक आहे. सेक्टर क्र.१ मधील मोठ्या प्रमाणातील औद्योगिक बांधकामे सेक्टर-१ मधील नागरी नुतनीकरण (विनियम ३३(९) (अ) अंतर्गत) रहिवाश्यांची अधिक क्षेत्रफळाच्या सदनिकेची मागणी, प्रकल्पाकरीता लागणारी मोठ्या प्रमाणातील गुंतवणूक (सुमारे रुपये २०,०००/- कोटी), प्रत्यक्ष महसूल मिळण्याआधी ७ वर्षाच्या कालावधीत मोठ्या प्रमाणात गुंतवणूक, धारावी अधिसूचित क्षेत्रात झोपडपट्टी तसेच भाडेपट्टयाच्या अनियमित आकारमानाच्या अनेक मालमत्ता व त्यामुळे प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीमध्ये येणारी विविध बंधने, धारावीतील औद्योगिक व व्यावसायिक क्षेत्र अनेकांना उपजिवीका पुरवत आहे. त्यामुळे या क्षेत्रातून औद्योगिक व व्यावसायिक क्षेत्रे राष्ट्रीय सकल उत्पन्न (GDP) वाढविण्यास मदत करतात. म्हणूनच त्यांचे संरक्षण करण्यासाठी आणि या क्षेत्राला औपचारिकरित्या आर्थिक केंद्र म्हणून मान्यता देण्यासाठी या क्षेत्राचा विकास करताना सवलती देणे आवश्यक आहे. या वस्तुस्थितीचा विचार करुन धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून एकत्रित पुनर्विकास करण्याचा प्रस्ताव मंत्रिमंडळासमोर ठेवण्याचे प्रस्तावित केले होते. या प्रस्तावामध्ये म्हाडाकडे सुपूर्द करण्यात आलेल्या सेक्टर क्रमांक ५ सह पूर्ण क्षेत्राचा विकास विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून व्हावा असे प्रस्तावित करण्यात आलेले होते. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचा विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून विशेष प्रकल्प दर्जा देऊन, विशेष हेतू कंपनीद्वारे करावयाची कार्ये, कंपनीची संरचना, कंपनीला व धारावी पुनर्विकास प्रकल्पात होणाऱ्या बांधकामांना मुद्रांक शुल्क सवलती, पुनर्वसन व नागरी नुतनीकरण घटकाकरीता सवलतीचा मालमत्ता कर, राज्य वस्तु व सेवा कराच्या (SGST) विशेष कालावधीकरीता परतफेड स्वरुपात सवलती, जमिन अधिमूल्याचा भरणा करण्याकरीता सवलती, विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत विविध सवलती, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील व क्षेत्रालगतच्या मोकळ्या जमिनींचा तात्पुरता वापर, प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी संक्रमण शिबीरांची उपलब्धता इत्यादी सर्व बाबींचा समावेश मंत्रीमंडळ बैठकीसाठीच्या टिप्पणीमध्ये करण्यात आलेला आहे. मंत्रिमंडळ बैठकीत झालेल्या निर्णयानुसार वरील सर्व सवलती विचारात घेवून सर्व सवलती देण्यास/ मंजूर करण्यास/आदेश/अधिसूचना निर्गमित करण्यास संबंधित प्रशासकीय विभाग सक्षम आहेत. त्यांच्यामार्फत औपचारिक आदेश होणे आवश्यक आहे. मंत्रिमंडळ बैठकीत झालेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने समुचित निदेश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती. संबंधित पारित झालेल्या निर्णयांच्या अनुषंगाने

त्या- त्या विभागानी औपचारिक आदेश/ अधिसूचना /शासन निर्णय निर्गमित करण्याच्या संदर्भात सूचित करण्यात येत आहे.

५. धारावीतील आणि आसपासची रेल्वेची ६.९१ हेक्टर जमिन उपलब्ध करुन देण्याबाबत धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने दिनांक १६.०५.२०१८ रोजीच्या कार्यालयीन टिप्पणीव्दारे रेल्वे मंत्रालयास विनंती करण्याबाबतचा प्रस्ताव मा.मुख्यमंत्री यांना सादर केला होता. त्यास मा.मुख्यमंत्री महोदयांनी सहमती दिली आहे.

६. एकूण २०० एकर पेक्षा जास्त क्षेत्र असलेल्या झोपडपट्टयांच्या विकासासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्राधिकरण यांना विशेष आणि विनिर्दिष्ट अधिकार देण्याबाबतचा प्रस्ताव मंत्रिमंडळासमोर ठेवण्यात आला होता. अशा प्रकारचे मोठे क्षेत्र असलेल्या झोपडपट्टयांच्या विकासासंदर्भात संरक्षित व असंरक्षित झोपडीधारकांची प्रमाणित यादी तयार करण्यासंबंधीचे अधिकार, असे क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून जाहीर करणे व या क्षेत्रातील झोपडपट्टयांच्या निष्कासनाचे आदेश निर्गमित करणे, अशा क्षेत्रातील खाजगी मालकीच्या जमिनीचे संपादन करणे तसेच अशा मोठया प्रकल्पाच्या विकास योजनेमध्ये तयार होणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीसंदर्भात अग्नीशमन विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्राचे अधिकार वापरणे इत्यादी विशेष व विनिर्दिष्ट अधिकार देण्याच्या बाबीं समाविष्ट आहेत.

या सर्व बाबींचा विचार करुन शासन खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :-

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अधिसूचित क्षेत्रातील सेक्टर १ ते ५ या सर्व सेक्टर्सना एकत्रित करुन **विशेष हेतू कंपनी** (Special Purpose Vehicle-SPV) संकल्पनेनुसार सदर शासन निर्णया सोबतच्या परिशिष्ट-२ व १ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अनुक्रमे निविदा तरतुदी व निविदा प्रक्रियेची कालमर्यादा दस्तऐवजास विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून एकत्रित पुनर्विकास करण्याच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे. प्रस्तावित विशेष हेतू कंपनीमध्ये धारावी पुनर्विकास प्रकल्प झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचा २०% समभाग (आर्थिक आणि मतदानाच्या अधिकारांसह) आणि मुख्य भागीदाराचा ८०% समभाग असेल. निविदा दस्तऐवजातील तरतुदींनुसार पात्र निविदाकारांकडून जागतिक निविदा मागविण्यात याव्यात.

विशेष हेतू कंपनीची संरचना व सर्वसाधारण निकष खालीलप्रमाणे असतील :-

(१) धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचा विशेष हेतू कंपनीत २०% समभाग रु. १०० कोटीच्या (अक्षरी शंभर कोटी रुपये) गुंतवणूक स्वरुपात असेल.

(२) मुख्य भागीदाराचा ८०% समभाग असेल इक्वीटी व्यतिरिक्त कोणतीही अतिरिक्त गुंतवणूक (फंड), अनिवार्यपणे परिवर्तनीय सिक्युरिटीज जसे की प्रेफरेंस शेअर्स(CCPS) आणि/अथवा डिबेंचर्स (CCDs) च्या माध्यमातून करण्यात येतील.

(३) सिक्युरिटीजच्या परिवर्तनानंतरही विशेष हेतू कंपनीमध्ये (SPV), धारावी पुनर्विकास प्रकल्प झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे २०% आर्थिक हित संरक्षित राहील.

(४) प्रस्तावित विशेष हेतू कंपनीला इतर कोणत्याही स्वरुपातील कर्ज घेण्यास परवानगी देऊ नये.

(५) **निविदा निकष :** पात्र ठरणाऱ्या निविदादाराकडून विकास हक्क करारावर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी अशा निविदादाराला प्रकल्पाकरीता अधिकतम गुंतवणूक (रु. ३१५० कोटी पेक्षा अधिक) करण्याची हमी देणे आवश्यक राहील. तसेच मुख्य भागीदाराने सामंजस्य करारावर स्वाक्षरी केल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत रु.१०० कोटी (अक्षरी रुपये शंभर कोटी मात्र) एवढी रक्कम एस्क्रो खात्यात जमा करुन रु.४०० कोटी (अक्षरी रुपये चारशे कोटी मात्र) इतक्या रक्कमेची बँक हमी देणे बंधनकारक असेल.

(६) निविदा प्रक्रियेच्या कालावधीत व निविदा दस्तऐवजामधील तरतुदीमध्ये काही बदल करणे आवश्यक ठरल्यास असे बदल करण्याचे अधिकार संदर्भ क्रमांक.५ येथील शासन निर्णय दि. २४ ऑक्टोबर, २००८ अन्वये गठीत करण्यात आलेल्या मा.मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील सचिव समितीस असतील.

(७) निविदा प्रक्रियेच्या कालमर्यादेत आवश्यक ते बदल करण्याचे तसेच निविदांना मुदतवाढ देण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना देण्यात येत आहेत. मात्र अशा प्रकारे करण्यात आलेले बदल मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी मा.मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील सचिव समितीच्या निदर्शनास आणणे आवश्यक राहील.

(८) निविदा प्रक्रियेमध्ये विहित मुदतीत धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकडे तीनपेक्षा कमी निविदा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यास असा प्रस्ताव सादर करण्यासाठी जास्तीत जास्त दोनवेळा मुदतवाढ द्यावी. त्यानंतर अशा मुदतीत प्राप्त होणाऱ्या निविदा उघडून पात्र निविदादारांचे आर्थिक प्रस्ताव उघडून मुल्यांकनानंतर प्रस्तावित विशेष हेतू कंपनीमधील मुख्य भागीदार निवडण्यासाठी मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील सचिव समितीची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

२. विशेष हेतू कंपनीमध्ये २०% समभागाच्या अनुषंगाने धारावी पुनर्विकास प्रकल्प /झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडून प्रस्तावित विशेष हेतू कंपनीला निविदा दस्तऐवजात नमूद केल्याप्रमाणे सुलभ

सहाय्य, धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील (वगळलेले क्षेत्र सोडून) विकास करावयाच्या जमिनींच्या संदर्भात विकास अधिकार आणि रुपये १०० कोटीचे समभाग देण्यात यावेत.

३. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून प्रस्तावित असलेल्या पुनर्वसन व पुनर्विकास योजनेचे महत्व आणि योजनेची अंमलबजावणी सुलभ रितीने होण्याच्या दृष्टीने सदर विकास योजना " अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प " तसेच विशेष प्रकल्प म्हणून घोषित करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

४. वरीलप्रमाणे अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प (Vital Public Project) हा विशेष प्रकल्पाचा दर्जा विचारात घेवून खालीलप्रमाणे सवलती देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे :-

४ (अ) (१) विशेष हेतू कंपनी व धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्यामधील विकास करार (Development Agreement) व विकास हक्कांचे (Development Rights) हस्तांतरण यावर देय होणारे मुद्रांक शुल्क माफ करण्यात यावे.

(२) विशेष हेतू कंपनीकडून धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील निवासी/व्यावसायिक गाळयांची पहिली विक्री यावर देय ठरणाऱ्या मुद्रांक शुल्कात माफी देण्यात यावी.

(३) विशेष हेतू कंपनीकडून धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर मालमत्तेची पहिली विक्री यावर देय होणाऱ्या मुद्रांक शुल्कात माफी देण्यात यावी.

(४) धारावी पुनर्वसन प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने केलेले किंवा विशेष हेतू कंपनीद्वारे करण्यात येणारे धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील भूसंपादन तसेच संक्रमण शिबीरांसाठी आवश्यक असलेले भूसंपादन यावर देय होणारे मुद्रांक शुल्क माफ करण्यात यावे.

यासंबंधीची अधिसूचना महसूल व वन विभागाने निर्गमित करावी.

४(ब) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन व नागरी नुतनीकरण घटकाकरीता मर्यादित कालावधीसाठी असलेले सवलतीचे मालमत्ता कर (बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम VXVII, १४४ (ब) आणि १४४(ड) खालील) धारावी पुनर्वसन प्रकल्प क्षेत्राकरीता बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३ मधील विनियम ३३(९) (अ) आणि विनियम ३३(१०) (अ) अंतर्गत सदनिकांकरीता, चटई क्षेत्र आकाराचा विचार न करता, लागू करावा.

४(क) धारावी अथवा मुंबई महानगर प्रदेशामध्ये विविध ठिकाणी असलेली संक्रमण शिबीरे तसेच विशेष हेतू कंपनीने बांधलेली संक्रमण शिबीरे तसेच खुल्या जागेवर आणि प्रगतीपथावर असलेल्या बांधकामांना मालमत्ता कर आकारण्यात येवू नये. अशा प्रकारची संपूर्ण मालमत्ता करमाफी विशेष हेतू कंपनीच्या संदर्भात

होणाऱ्या करारनाम्यापासून ७ वर्षाच्या कालावधीसाठी राहिल. ७ वर्षानंतर प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या मर्यादित कालावधीसाठी ५०% करमाफी द्यावी.

४(ड) फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांकावर लागू असणारे अधिमुल्य व इमारतींसमोर ठेवण्यात येणाऱ्या खुल्या जागेतील दर शिथील करण्यासाठी द्यावयाचे अधिमुल्य विशेष हेतू कंपनीला माफ करावे.

४(इ) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदींनुसार आरक्षणांची अदलाबदल करण्याचे संपूर्ण अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना धारावी अधिसूचित क्षेत्रासाठी देण्यात येत आहेत. असे आरक्षण बदल करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मंजूरी किंवा बृहन्मुंबई महापालिकेसोबत सल्लामसलत करणे धारावी पुनर्विकास प्रकल्प /झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला बंधनकारक नसेल. यासंबंधी वरील **४(ब), ४(क), ४(ड), ४(इ)** बाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५४ अंतर्गत अंमलबजावणीसाठी विशेष निर्देश देण्याची कार्यवाही नगर विकास विभागाने करावी.

४(ई) धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अधिसूचित क्षेत्रात अस्तित्वात असलेल्या औद्योगिक घटकांनी पुनर्वसनानंतर आधूनिक तंत्रज्ञान वापरल्यास आणि प्रदुषण नसलेले उत्पादन उपाययोजना अंमलात आणल्यास अशा औद्योगिक घटकांना अनुदान (Subsidy) देण्याची योजना प्रचलित उद्योग धोरणानुसार उद्योग, उर्जा व कामगार विभागाने यथोचित पध्दतीने तयार करावी.

५. धारावी अधिसूचित क्षेत्राकरीता धारावी पुनर्विकास प्रकल्प /झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाद्वारे सादर झालेल्या प्रस्तावानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावली २०१४ ते ३४ मध्ये खालीलप्रमाणे बदल करण्याची परवानगी देण्यात येत आहे :-

(१) प्रकल्पात हस्तांतरणीय विकास हक्क निर्माण झाल्यास विशेष हेतु कंपनीला (एसपीव्ही) मुंबई शहर आणि उपनगरात विक्री करण्याची / वापरण्याची परवानगी असेल.

(२) जे पात्र सदनिकाधारक स्वेच्छेने या प्रकल्पात सहभागी होणार नाहीत, त्या सदनिका धारकांच्या बाबत म्हाडा अधिनियम, १९७६ मधील कलम ९५अ, विकास नियंत्रण नियमावली क्र. ३३(९) आणि अशा इतर अधिनियम / नियम / विनियम यांच्या तरतुदी लागू होतील.

(३) चटई क्षेत्र निर्देशांक १.०० प्रमाणे, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामधील जमीन दराच्या २% प्रमाणे पायाभूत सुविधा विकास शुल्क आकारण्याची विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मध्ये असलेल्या तरतुदीऐवजी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास नियंत्रण

नियमावलीप्रमाणे रुपये ८४०/- प्रती चौ.मी. प्रमाणे पायाभूत सुविधा विकास शुल्क आकारुन सदर शुल्काची रक्कम धारावी पुनर्विकास प्रकल्प /झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे संपूर्णपणे ठेवावी.

(४) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मधील नियम क्र.४१(५) नुसार विशिष्ट उंचीनंतर दोन इमारतींमधील किमान अंतर १८ मीटर ऐवजी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली, २०१२ प्रमाणे किमान अंतर १२ मीटर ठेवावे.

६. बृहन्मुंबई इलेक्ट्रीक सप्लाय आणि ट्रान्सपोर्ट अंडरटेकींग डेपो जमीन आणि बृहन्मुंबई महापालिकेच्या सिव्हेज ट्रिटमेंट प्लांटची मोकळी जमिन धारावी पुनर्विकास प्रकल्प /झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित करावी. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या मास्टर प्लॅन नुसार बृहन्मुंबई इलेक्ट्रीक सप्लाय आणि ट्रान्सपोर्ट अंडरटेकींगला आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला पर्यायी मोकळी जमीन उपलब्ध झाल्यावर द्यावी.

७. विशेष प्रकल्पाचा दर्जा विचारात घेऊन प्रस्तावित विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अधिसूचित क्षेत्रात करण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन व पुनर्विकासाच्या प्रयोजनार्थ विशेष हेतू कंपनीला तसेच औद्योगिक व व्यावसायिक घटकांना राज्य वस्तु व सेवा कराच्या परतफेडीसाठी वस्तु व सेवा कर परिषदेची प्रस्तावास मान्यता आवश्यक असल्याने शासनाच्या वित्त विभागाने यासंबंधी आवश्यक तो प्रस्ताव वस्तु व सेवा कर परिषदेसमोर ठेवावा. वस्तु व सेवा कर परिषदेची मान्यता प्राप्त झाल्यानंतरच विशेष हेतू कंपनीने पुनर्वसन प्रकल्पासाठी (झोपडपट्टी पुनर्वसन, नागरी नुतनीकरण, पायाभूत सुविधा आणि सोयीसह) करण्यात येणाऱ्या करारनाम्यापासून १५ वर्षासाठी विशेष हेतू कंपनीने अदा केलेल्या राज्य वस्तु व सेवा कराची परतफेड विशेष हेतू कंपनीला करण्यात यावी. तसेच अधिसूचित क्षेत्रात औद्योगिक व व्यावसायिक घटकांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर ५ वर्षाच्या कालावधीसाठी अशा औद्योगिक व व्यावसायिक घटकांनी प्रदान केलेल्या राज्य वस्तु व सेवा कराची परतफेड संबंधित औद्योगिक व व्यावसायिक घटकांना करण्यात यावी.

८. धारावी अधिसूचित क्षेत्रालगत असलेली रेल्वेची माटुंगा-दादर येथील सुमारे ३६.४२ हेक्टर (९० एकर जमीन) धारावी पुनर्वसन प्रकल्पात समाविष्ट करण्यासंदर्भात आणि तसेच धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील वा आसपासची रेल्वेची मोकळी जमीन अंदाजित ६.९१ हेक्टर तात्पुरती संक्रमण शिबीराचे बांधकाम करण्यासाठी उपलब्ध करण्याच्या अनुषंगाने केंद्र शासनाच्या अधिनस्त रेल्वे मंत्रालयाशी/ रेल्वे बोर्डाशी संपर्क साधून प्रत्यक्ष पत्रव्यवहार , बैठकीद्वारे सल्लामसलत करण्यासाठी व निर्णय घेण्यासाठी विशेष अधिकार अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण) व मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना देण्यात येत आहेत.

९. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अधिसूचित क्षेत्रात पुनर्वसन व पुनर्विकासाचे कार्य करतांना विशेष हेतू कंपनीला संक्रमण शिबीराची आवश्यकता भासेल ही बाब विचारात घेऊन प्रस्तूत सदनिका/जागा/जमिनी भाडेतत्वावर धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडे हस्तांतरित करण्याबाबत खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत :-

१) मुंबई महानगर प्रदेशामध्ये, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प लिमिटेडकडे असलेल्या, माहुल आणि देवनार येथील सदनिका, तसेच १० कि.मी. च्या परिसरातील उपलब्ध होऊ शकतील अशा कोणत्याही प्रकल्पबाधितांकरिताच्या सदनिका रु.८०००/- प्रतिमाह प्रतिगाळा भाडेतत्त्वावर हस्तांतरीत कराव्यात. (याबाबत गृहनिर्माण व नगर विकास विभाग यांनी उचित कार्यवाही करावी.)

२) विमानतळ प्रकल्पाअंतर्गत बांधलेल्या (धारावीपासून १० कि.मी. परिसरातील उपलब्ध होऊ शकतील अशा) सदनिका जर विमानतळ प्रकल्पासाठी पुढील ५ वर्षांत उपयोगात येणार नसतील तर अशा सदनिका रु.८०००/- प्रतिमाह प्रतिगाळा भाडेतत्त्वावर हस्तांतरीत कराव्यात.(याबाबत गृहनिर्माण विभागाने उचित कार्यवाही करावी.)

३) वडाळा मिठागरातील भूकर क्र.२१० (माटुंगा आगर दादखुदाई) पैकी विकासास उपयुक्त असलेली सुमारे ४७ एकर जमिन १० वर्षांकरीता नाममात्र रु.१ प्रतिवर्ष भाडेतत्वावर दयावी. त्याचप्रमाणे संक्रमण सदनिका बांधण्याकरिता १५ कि.मी.च्या परिसरातील २० हेक्टर मिठागरांची जमीन रु.१ प्रतिवर्ष या नाममात्र दराने भाडेतत्वावर द्यावी. (याबाबत महसूल व वन विभागाने उचित कार्यवाही करावी.)

१०. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील झोपडपट्टी धारकांची पात्रता/ पुनर्वसन योग्यता शासन निर्णय , गृहनिर्माण विभाग, दि १६ मे, २०१५ व शासन निर्णय ,गृहनिर्माण विभाग, दि.१६ मे, २०१८ नुसार निश्चित करण्यात येईल व सशुल्क पुनर्वसन योग्य झोपडीधारकांकडून शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, दि.०७.०९.२०१८ नुसार पुनर्वसन सदनिकेची रक्कम घेण्यात येईल. केंद्रशासनाचे सन -२०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे॰ हे अभियान व त्या अनुषंगाने शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, दि.०९.१२.२०१५ नुसार सशुल्क पुनर्वसन सदनिकेस पात्र असणारे लाभार्थी प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत अनुदानासाठी अथवा यथोचित क्रेडीट लिंक सबसिडीसाठी पात्र असल्यास त्यांना या योजनेचा लाभ देण्यात येईल. मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांनी असे अनुदानासंबंधीचे प्रस्ताव मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अधिनस्त प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY)कक्षामार्फत असे प्रस्ताव विहित पध्दतीने

सादर करणे आवश्यक असेल. क्रेडीट लिंक सबसिडीसाठी संबंधित सशुल्क पुनर्वसन लाभार्थी झोपडीधारक संबंधित क्षेत्रातील बँकेमार्फत लाभ प्राप्त करू शकतील.

११. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील झोपडपट्टी नसलेली जमीन खुल्या जागेसाठी हस्तांतरणीय विकास हक्कामार्फत संपादन करण्यासाठी शासकीय/ निमशासकीय किंवा खाजगी मालकीच्या संदर्भात जमीन मालकांना खालीलपैकी जमीन मालकांच्या संमतीनुसार कोणत्याही एका पध्दतीने भरपाई देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

अशा जमिनीच्या विकास हक्कांचा (सुधारित रेडीरेकनर दराच्या इंडेक्स नुसार) समतुल्य हस्तांतरणीय विकास हक्क किंवा अशा संपादीत जमिनीच्या विकास हक्काच्या ६०% (FSI १.३३ X ६०%) धारावी अधिसूचित क्षेत्रामध्ये विक्रीयोग्य घटकाचे बांधीव क्षेत्र देण्यात येईल.

१२. झोपडपट्टी नसलेली शासकीय/ निमशासकीय किंवा खाजगी मालकीची जमीन ज्यावर कोणतीही अधिकृत इमारत / संरचना अस्तित्वात आहे, अशा जमिनीच्या मालकांना धारावी अधिसूचित क्षेत्रामध्ये बांधण्यात आलेल्या बिल्ट-अप क्षेत्रात अस्तित्वात असलेल्या बांधकामाच्या १२०% बांधीव क्षेत्र देण्यात यावे व अशी बांधकामे अस्तित्वात असलेल्या जमिनी बांधकामासहीत संपादित कराव्यात. परंतु असे बांधून द्यावयाचे चटई क्षेत्र हे अस्तित्वात असेलेल्या चटई क्षेत्रफळाच्या ११०% पेक्षा आणि नागरी नुतनीकरण अंतर्गत अनुज्ञेय असलेल्या चटई क्षेत्रफळापेक्षा (फंजीबलसह) कमी नसावे.

१३. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अधिसूचित क्षेत्रात असलेल्या झोपडपट्टीखालील शासकीय/ निमशासकीय/ खाजगी मालकीच्या जमीन मालकांना एकूण क्षेत्राच्या २५% विकास हक्काच्या समतुल्य हस्तांतरणीय विकास हक्क (संपादीत दिनांकाला असलेल्या रेडीरेकनर दराच्या इंडेक्सनुसार) देवून ती संपादीत करण्यात यावी. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना असलेले सर्व अधिकार त्यांनी संदर्भाधिन दि.१४.११.२००५ च्या आदेशान्वये मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना पुन:प्रत्यायोजीत केले आहेत. असे पुन:प्रत्यायोजीत अधिकारात खाजगी जमिन संपादित करण्याची कार्यवाही मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांनी करावी.

१४. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या एकत्रित विकासाच्या अनुषंगाने विशेष हेतू कंपनीमार्फत करावयाच्या विकास योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये विलंब टाळण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी एक खिडकी मंजूरी अंतर्गत कार्यवाही करण्यासाठी एकात्मिक मास्टर प्लानला एक खिडकी मंजूरीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन

प्राधिकरण/ धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी यांना राज्य शासन संबंधित विभागाशी सल्लामसलत केल्यानंतर असा कोणताही प्रस्ताव मंजूर करण्याचे विशेष अधिकार असतील.

१५. सार्वजनिक सुव्यवस्था व सुरक्षिततेसाठी तसेच धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील झोपडपट्टीसहीत अन्य अनधिकृत बांधकामे निष्कासनाची कार्यवाही करण्यासाठी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला विशेष पोलिस पथक देण्याची मंजूरी देण्यात येत आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ B व ३D अंतर्गत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना अशा प्रकारच्या कार्यवाहीसाठी विशेष पोलीस पथकाची तरतुद करण्यात आली असून अशा विशेष पोलीस पथक उपलब्ध करण्याची कार्यवाही गृह विभागाकडून सद्य:स्थितीत करण्यात येत आहे. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या अधिनस्त देण्यात येणारे सदर विशेष पोलीस पथक धारावी पुनर्विकास प्रकल्प प्रयोजनासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना उपलब्ध करुन देण्याची कार्यवाही मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी करावी.

१६. शासकीय/निमशासकीय सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या झोपडपट्टी असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात शासन अधिसूचना, नगर विकास विभाग, दि. १६.०४.२००८ अन्वये अशा जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणाऱ्या विकासकाकडून रेडीरेकनर दराने २५% अधिमूल्य जमिन अधिमूल्य म्हणून घेतले जाते. विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून प्रस्तावित करण्यात येत असलेल्या एकत्रित पुनर्विकास योजनेमध्ये विशेष हेतू कंपनीला जमिन अधिमुल्य भरण्याच्या टप्प्यामध्ये विक्री घटकासाठी बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्र (C.C) जारी केल्याच्या प्रमाणात, निविदा स्विकारल्याच्या तारखेला असलेल्या २५% रेडीरेकनर दराने जमिनीचा प्रिमीयम देणे; त्याऐवजी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प/ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून मुख्य भागीदाराला सम प्रमाणात ८% पर्यंत समभाग परत करण्यात येतील.

१७. धारावी पुनर्वसन प्रकल्पातील सर्व सेक्टरचा एकत्रित विकास विशेष हेतू कंपनीच्या माध्यमातून करण्याचे वरीलप्रमाणे प्रस्तावित असल्याने सद्य:स्थितीत शासन पत्र,गृहनिर्माण विभाग, दि. २१ मे, २०११ अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३K अंतर्गत देण्यात आलेले निर्देश रद्द करण्यात येत असून सेक्टर ५ च्या संदर्भात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणास सोपविण्यात आलेल्या अंमलबजावणीची जबाबदारी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये वर्ग करण्यात येत आहे. सेक्टर ५ संदर्भात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकडे हस्तांतरणाची प्रक्रिया त्याप्रमाणे पूर्ण करावी.

१८. एकूण २०० एकर पेक्षा जास्त क्षेत्र असलेल्या झोपडपट्टयांच्या विकासासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण / मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी ,धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना खालीलप्रमाणे विशेष व विनिर्दिष्ट अधिकार देण्याच्या प्रस्तावास मंजूरी देण्यात येत आहे :-

(१) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी शासन निर्णय, दिनांक १६ मे, २०१५ व दि.१६ मे, २०१८ नुसार संरक्षित व असंरक्षित झोपडीधारकांची प्रमाणित यादी (Certified Annexure-II) तयार करण्यासंबंधीचे -सक्षम प्राधिकारी◦ म्हणून अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण / मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांचे अधिनस्त धारावी पुनर्वसन प्रकल्पातील उपजिल्हाधिकारी व इतर समकक्ष अधिकारी यांना राहतील. या संदर्भातील प्रथम अपिलाचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण / मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना राहतील. तसेच, यासंबंधी दुसऱ्या अपिलाकरीता शिखर तक्रार निवारण समितीकडे अधिकार राहतील.

सक्षम प्राधिकारी अधिसूचित करण्याच्या अनुषंगाने मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांनी आवश्यक तो प्रस्ताव गृहनिर्माण विभागास सादर करावा व गृहनिर्माण विभागाने सक्षम प्राधिकारी घोषित करण्यासंदर्भात आवश्यक असलेली अधिसूचना त्याप्रमाणे वेळोवेळी निर्गमीत करावी.

(२) प्रकल्पाचे योजना क्षेत्र महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३C नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून जाहीर करणे व अशा क्षेत्रामध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३D अंतर्गत झोपडपट्टयांच्या निष्कासनाचे सामूहिक आदेश, सामूहिक आदेशानंतर निष्कासनास विरोध करणाऱ्या झोपडीधारकांच्या संदर्भात याच कलमा अंतर्गत कलम ३३ व ३८ च्या शक्तीनुसार अशा झोपड्यांचे निष्कासन करणेसंदर्भात अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण / मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना राहतील.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत सदर अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी संदर्भाधिन दि. १४ नोव्हेंबर, २००५ च्या आदेशान्वये मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना पुन:प्रत्यायोजित केले आहेत.

(३) महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ मधील कलम १४(१) नुसार धारावी क्षेत्रातील खाजगी जमिनीवरील झोपडयांच्या संदर्भात अशा झोपडपट्टी क्षेत्राखालील जमीन कलम १४(१) अंतर्गत अधिग्रहीत करणेसंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांना असलेले अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना प्रदान करावेत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत सदर अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी संदर्भाधिन दि. १४ नोव्हेंबर, २००५ च्या आदेशान्वये मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी , धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना पुन:प्रत्यायोजित केले आहेत.

(४) सामूहिक आदेशाद्वारे अथवा वैयक्तिक आदेशाद्वारे निष्कासित केलेल्या झोपडीधारकांची संक्रमण शिबीरात व्यवस्था करणे अथवा अशा झोपडीधारकांना भाडयाच्या प्रित्यर्थ ठराविक रक्कम प्रदान करणेबाबतची प्रशासकीय कार्यवाही मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण/ मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांनी करावी.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ अंतर्गत सदर अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी संदर्भाधिन दि. १४ नोव्हेंबर, २००५ च्या आदेशान्वये मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी , धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांना पुन:प्रत्यायोजित केले आहेत.

(५) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण निमयमावली नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत एकूण २०० एकर पेक्षा जास्त क्षेत्र असलेल्या अधिसूचित महत्वपूर्ण सार्वजनिक उद्देश प्रकल्पासाठी तसेच धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील इमारतींच्या संदर्भात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्राचे अधिकार वापरणे यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण /मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यांचे अधिनस्त असणारे मुख्य अग्निशमन अधिकारी हे सक्षम असतील.

सदर मुद्दयाची तपासणी नगर विकास विभागाने यथोचित प्रकारे करुन यासंबंधी आवश्यक ते निर्देश बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला देवून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेतील अग्नीशमन विभागातील संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या सेवा प्रतीनियुक्तीने धारावी पुनर्विकास प्रकल्पास उपलब्ध करुन द्याव्यात.

(६) वरीलप्रमाणे निर्णय घेण्याचे अधिकार राज्य शासनाद्वारे महत्वपूर्ण सार्वजनिक उद्देश प्रकल्प म्हणून अशा झोपडपट्टी प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीच्या अधिसूचनेच्या तारखेपासून ७ वर्षाच्या

कालावधीसाठी निहित राहतील. हा कालावधी आवश्यकता भासल्यास वाढविण्याचे अधिकार राज्य शासनाच्या गृहनिर्माण विभागास राहतील.

१९. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पास विशेष हेतू कंपनीमार्फत धारावी अधिसूचित क्षेत्राचा एकत्रित सर्वंकष विकास करण्यासाठी आवश्यक अधिकारी/कर्मचारी यांचा सुधारित आकृतीबंध तयार करुन सदर आकृतीबंधास प्राधिकरणाची मान्यता घेवून प्रस्ताव गृहनिर्माण विभागाकडे सादर करण्याची कार्यवाही करावी. सदर विशेष प्रकल्पाचे स्वरुप व आकस्मिकता विचारात घेवून प्रचलित आकृतीबंधाप्रमाणे धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकडे रिक्त असलेली पदे (विशेषत: महसूल सेवा वर्ग-१ मधील उपजिल्हाधिकारी संवर्गातील) संबंधित विभागाने प्रतिनियुक्तीने तात्काळ भरावीत.

२०. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०१८११०५१७००५६६७०९ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशाने व नावाने.

Sanjay Kumar

Digitally signed by Sanjay Kumar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Housing Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=c6cda780a664bd4c537c94a2a249577afc90bbf07c707be85f26569fae4987d7, serialNumber=7f6a534e88d44d938a8d91a468afdfbb8d5554dd640ec61e66d84245abfe23ec, cn=Sanjay Kumar
Date: 2018.11.05 17:23:41 +05'30'

(संजय कुमार)
अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण)

प्रत,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव
३. मा.सभापती, विधान परिषद/मा.अध्यक्ष, विधानसभा
४. मा.विरोधी पक्षनेता, विधान परिषद/मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा
५. मा.सर्व विधानसभा आणि विधान परिषद सदस्य
६. मुख्य सचिवांचे सह सचिव
७. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई.
८. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-२, नागपूर.
९. महाअधिवक्ता, मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई.
१०. शासनाचे सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव ,
११. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील सर्व महानगरपालिका आयुक्त,
१२. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर व प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई
१३. उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व),मुंबई-५१
१४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,मुंबई.
१५. विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्वकिास प्रकल्प, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई ५१
१६. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/मुंबई उपनगरे जिल्हा
१७. अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई शहर/पश्चिम उपनगर/पूर्व उपनगरे
१८. मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई ४०० ०५१
१९. गृहनिर्माण विभागातील सर्व सहसचिव/उपसचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी
२०. निवड नस्ती (झोपसु).

परिशिष्ट-१:

प्रकल्पाचे महत्त्वाचे टप्पे.

प्रकल्पाचे महत्त्वाचे टप्पे पुढीलप्रमाणे आहे:

अ) पूर्व निविदा कार्य

अ. क्र.	तपशील	वेळापत्रक
1	RFQ cum RFP Start date	To
2	Last date of sending queries	To+7
3	Last date of reply to queries	To + 14
3A	Pre-bid meeting	To + 15
4	Submission of Bids	To+ 30
5	Bid evaluation	To+ 37
6	LOA	To+44

ब) पुरस्कार पत्रानंतर

अ. क्र.	तपशील	वेळापत्रक
1	Establishing SPV Company	To+103
2	MoU between Lead Partner & DRP/SRA	To+104
3	Lead Partner to deposit Rs. 100 cr in escrow and submit Rs. 400 cr BG	To+134
4	Preparation of Integrated Master Plan by Lead Partner	To+ 194
5	Conditions Precedent for first phase	To+469
6	First phase - Depositing amount in SPV Company	To+499
7	Signing of the Development and Shareholders' Agreement	To+529
8	Completion of Rehabilitation, Renewal, Amenities and infrastructure component	7 years from the date of signing of the Development Agreement and Shareholders' Agreement

परिशिष्ट-२

निविदा दस्तऐवजांचे ठळक वैशिष्ट्य :

प्रस्तावित प्रकल्प संरचना आणि महत्त्वाचे निविदा निकष खालीलप्रमाणे आहेत.

1. Salient Features of RFQ cum RFP and the Project structure

1.1. DRP /SRA contribution to the project will be as below:

i. Equity support: Rs. 100 cr

ii. Facilitation support throughout the development period

iii. Development rights

1.2. The most important requirement in the entire process is to bring large quantum of money required for this project upfront by the Lead Partner. Hence, bid parameter will be amount that the Lead Partner is ready to bring before signing the Development Agreement. It is proposed, Bid Parameter as the amount that Bidder is ready to bring before signing the Development Agreement (more than Rs. 3,150 crore apart from Rs. 100 cr that has to be deposited within 30 days after signing MoU).

1.3. In return of above DRP/SRA Contribution, Lead Partner shall offer Equity to DRP/SRA of SPV Company of 20% in the SPV Company. Total project cost will be financed by Rs. 400 crore equity of Lead Partner and Rs. 100 crore Goverrnment Equity and balance fund requirements will be financed by Compulsorily Convertible Securities by the Lead Partner.

1.4. It is proposed that annual Agreement Fees of Rs. 10 crore shall be payable by the Bidder till the last building under rehab component including completion of infrastructure works is completed.

1.5. Following Eligibility Criteria are proposed

1.5.1. Upto Eight Consortium Members are allowed

1.5.2. Lead member to hold minimum 51% equity and satisfy Financial Eligibility.

1.5.3. Eligible bidders can be an Individual, Registered Partnership firm (investing through their Partners), Company registered under Companies Act or a body corporate incorporated under the applicable laws of the country of its origin, Trust incorporated under relevant laws, Limited Liability Partnership or Registered Society

1.5.4. Technical Eligibility shall be Total experience in the development of real estate projects not less than 25 million sq. ft. in the last 7 years. For evaluating Technical eligibility Combined Capacity of Consortium Members will be considered. Associate companies (26% equity) of Consortium members shall be eligible for

satisfying this criteria. Consortium Members satisfying the Technical Capacity shall have Joint Venture Agreement on the roles and responsibilities.

1.5.5. For satisfying the Financial Eligibility Bidder has to show proof of funds of minimum of Rs. 10,000 crore or equivalent US Dollars in the form of Cash Reserves and/or Bank Deposits OR Letter of Credit Limits and/or Networth. The proof of funds shall be certified by banks and stating funds allocated for Dharavi project, if selected. Subsidiaries (> 50% equity) of Consortium members shall also be eligible for satisfying criteria.

1.6. Other major terms and conditions of the tender document are as below:

1.6.1. Single stage RFQ cum RFP will be issued. It will be a Global Tender.

1.6.2. Tender Processing Fees will be Rs. 6 lakhs and Bid Security will be Rs. 3 crore in the form of Bank Guarantee.

1.6.3. Scope of work and facilitation to be provided by DRP is on the same lines with the earlier tender of 2016.

2. विकास करारांचे ठळक वैशिष्ट्य खालीलप्रमाणे आहे :

2.1. SPV Company will have to conduct Operations and Maintenance of the Rehab tenements for a period of 10 years after completion of Rehab buildings.

2.2. Monthly Progress Report shall be submitted by the SPV Company and will be monitored by Project Management Consultants and DRP/SRA.

2.3. SPV Company shall take necessary project insurance like

2.3.1. All risk insurance (Contractor's All Risk) as required for the development of the Project;

2.3.2. Workmen's compensation insurance; and

2.3.3. Standard Fire and Special Perils Policy

2.4. Under following conditions Development Agreement will get terminated:

2.4.1. Lead Partner fails to deposit amount in the SPV account as quoted by him before signing of the development agreement. In such an eventuality, the amount already deposited (Rs. 100 cr) in the escrow account and bank guarantee (Rs. 400 cr) provided will be forfeited.

2.4.2. Failure by the SPV Company to perform any of the below obligations under this Development Agreement and if the same has not been waived or given additional time for fulfilling the obligations by the Authority, as being detrimental to the project objectives;

2.4.2.1. No additional construction work or no progress towards any additional works for a continuous period of one year;

2.4.2.2. SPV Company/Lead Partner fails to conduct Operations and Maintenance as per the Development Agreement of any constructed Rehab/ Renewal Buildings;

2.4.2.3. SPV Company/Lead Partner fails to indemnify the Authority /Nominee Directors of the Authority/Government of Maharashtra / Employees of the Authority as required by the Development Agreement and Shareholders' Agreement;

2.4.2.4. Lead Partner breaches the provision as mentioned in the Development Agreement and Shareholders' Agreement of keeping equity holding in the SPV Company;

2.4.2.5. Lead Partner fails to bring in any funding requirements as required for the project construction;

2.4.2.6. Any representation made by the Lead partner is found to be untrue and which was material in nature for selection of the Lead Partner or project execution;

2.4.3. The SPV Company is ordered to be wound up by a court; filing of a petition for voluntary winding up by the SPV Company;

2.4.4. Termination under 2.4.2 and 2.4.3 will be limited to the part of the project which is affected. Additionally, termination will be applicable to areas where no work is carried out. Termination payment, where Bidder has initiated the work and is not completed or part sales value is not realized, will be calculated based on offer given by the Substitute Entity, after deducting any damages suffered by the Authority due to such default of the Lead Partner. No termination payment will be given for the work completed and for which SPV Company has realized Sales Value. No termination payment will be applicable for the area under DRP for which no work is initiated. In case no new Entity has shown interest for substitution towards redevelopment then any amount due towards the compulsorily convertible securities/ bonds /other instruments including Equity held by the Lead Partner shall be transferred to DRP after payment of 1% of outstanding amount as termination payment. The entire SPV assets shall get transferred to DRP/SRA without any encumbrance. The Lead Partner shall be responsible towards any other liabilities created by the SPV Company.

2.5. Three layers of dispute resolution procedure is proposed. Initially, conciliation will be conducted by CEO & OSD of DRP/SRA. In case of failure of conciliation by CEO & OSD of DRP/SRA, conciliation by Chief Secretary, GoM. In case of failure of conciliation by Chief Secretary, GoM, the dispute will be referred for Arbitration.

3. भागधारकांच्या कराराची ठळक वैशिष्ट्ये खालीलप्रमाणे आहेत:

3.1. Lead Partner shall be responsible for Financial closure.

3.2. Lead Member in the Consortium, shall hold minimum 51% equity. Equity Lock-in period shall be till rehab, renewal and Amenities project component, including infrastructure works is completed. After which the Lead Member of the Consortium can reduce their equity to 26%.

3.3. SPV Company shall prepare Business Plan and get it approved from Board of SPV Company.

3.4. Lead Partner shall invest in the form of Compulsorily Convertible Debentures and Compulsorily Convertible Preference Shares and any other equivalent securities, which are compulsorily convertible. No interest shall be payable on Compulsorily Convertible Securities till the completion of rehabilitation and renewal components with necessary amenities and infrastructure for the phase for which the funds were borrowed. Any conversion of Compulsorily Convertible Securities and Compulsorily Convertible Preference Shares into equity will be in such class of shares wherein the economic interest of 20% of the DRP/SRA will not get affected.

3.5. No other debt to be raised by SPV Company and SPV assets shall not be encumbered.

3.6. DRP will have option to sell its proportionate shares at same price, in case the Lead Partner is selling any part of its equity.

3.7. Lead Partner shall indemnify the Board of Directors nominated by DRP/ Government of Maharashtra and also the DRP and their officials.

3.8. No security or personal guarantee will be given by DRP / SRA or directors appointed by DRP/ SRA/ Government of Maharashtra

3.9. Minimum Two directors will be appointed by DRP / SRA / Government of Maharahstra and shall be in proportion to the equity holding of DRP/SRA.

3.10. Managing Director appointed by the Lead Partner shall be responsible for day to day operations of the SPV Company.

3.11. If CEO & OSD of DRP/ SRA or any of the Principal Secretary is one of the nominee Director appointed by the Government of Maharashtra, then he shall be non executive chairman of the Board of Directors. Otherwise any person appointed by Board will be Chairman.

3.12. Chairman will have right to cast decisive vote in case there are equal votes in the board meeting towards any resolution.

3.13. Consent of more than 74% equity holders will be required for any matters mentioned under Reserved Matters.